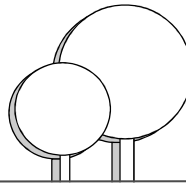




**GEMEINDE  
RAIN**



**dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805451  
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„DÜRNHART - FELDASSE“, GEMEINDE RAIN  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Gemeinde Rain, VG Rain  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 18.07.2018  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 06.02.2019  
Satzungsbeschluss vom .....

**Planungsträger:**

Gemeinde Rain, vertreten durch  
Frau Erste Bürgermeisterin  
Anita Bogner  
Schlossplatz 2

94369 Rain

Fon 09429/9401-0  
Fax 09429/9401-26

.....  
Anita Bogner  
Erste Bürgermeisterin

**Aufgestellt:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner  
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51



.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt



## Aufstellungsverfahren

### Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Rain hat in der Sitzung vom 18.07.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ....2019 bis .... 2019.

Die öffentliche Auslegung der Satzung in der Fassung vom .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ... bis .....

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

Rain, den .....

.....

Die Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Rain hat mit Beschluss vom .... die Satzung in der Fassung vom .... beschlossen.

Rain, den .....

.....

Die Bürgermeisterin

### Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rain, den .....

.....

Die Bürgermeisterin

### Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Rain, den .....

.....

Die Bürgermeisterin



## 1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Gemeinde Rain beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dürnhart.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 2932, Gmkg. Perkam mit ca. 1.570 m<sup>2</sup>. Die Einbeziehung wurde mit dem Sachgebiet Städtebau am Landratsamt Straubing-Bogen bereits vorabgestimmt. Sie dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Errichtung von zwei Einfamilien-Wohnhäusern mit Garage.

Die Einbeziehungsfläche grenzt an eine vorhandene landwirtschaftliche Fläche und im Süden an vorhandene dörfliche Wohnbebauung an.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).



Übersichtslageplan

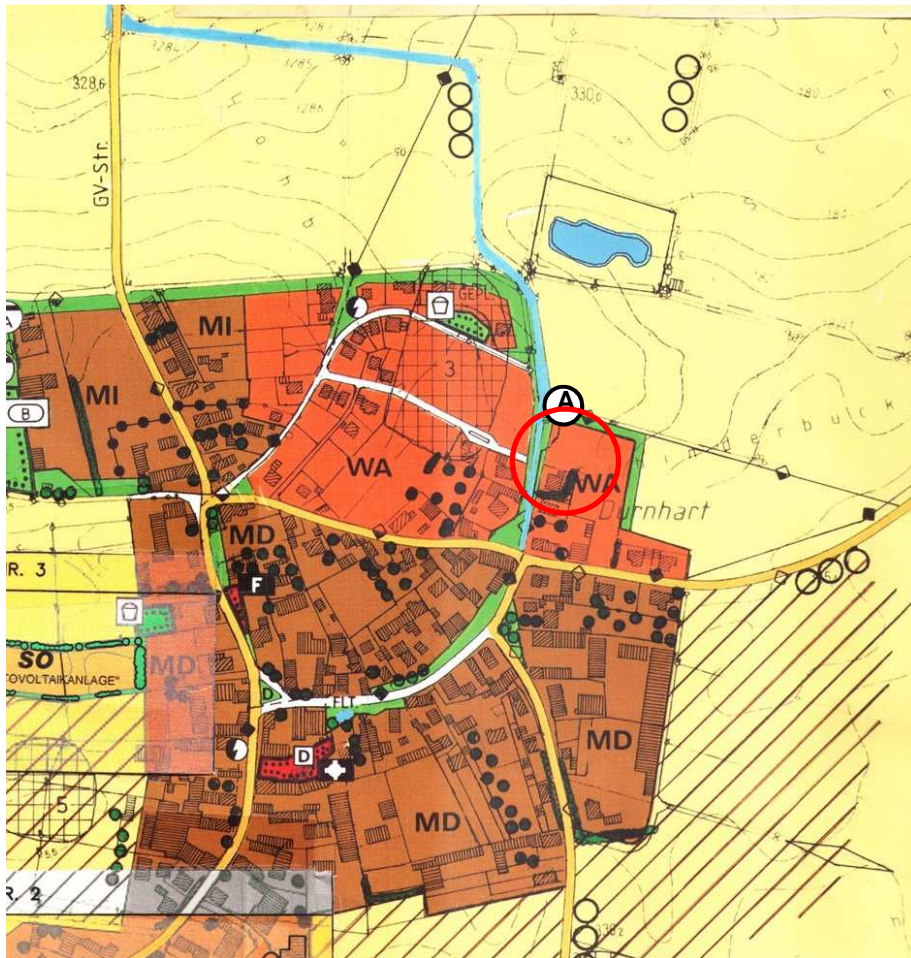




## 2. Planungsvorgaben

### ➤ Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain ist das geplante Satzungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt, das im Randbereich eingegrünt werden soll. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des dargestellten Wohngebietes.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP – ohne Maßstab

#### Berücksichtigung:

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich – direkt östlich an die Feldgasse angrenzend und in Nähe zu vorhandener Wohnbebauung sowie einer landwirtschaftlichen Fläche – erscheint städtebaulich für eine Wohnbebauung noch vertretbar.

### ➤ Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile bzw. geschützte Naturdenkmale.



### ➤ **Arten- und Biotopschutz**

Es sind auch keine amtlich ausgewiesenen Biotope bzw. nach Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden. Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß dem „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) befindet sich die ausgewiesene Parzelle 2 des Satzungsbereichs überwiegend innerhalb eines sogenannten „wassersensiblen Bereiches“.

#### Berücksichtigung:

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei „wassersensiblen Bereichen“ nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Durch eine leicht erhöhte Bauweise der Gebäude – im Rahmen der auf die Erschließungsstraße bezogenen, zulässigen Wandhöhe – kann diese potentielle Gefahr des „wassersensiblen Bereiches“ reduziert werden kann.

### ➤ **Denkmalschutz**

Gemäß Bayerischen Denkmalatlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. In der Nähe (im Westen vom Plangebiet) befindet sich allerdings ein bekanntes Bodendenkmal „Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-2-7140-0234).

#### Berücksichtigung:

Aufgrund dieser Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Planbereich ist daher ggf. vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchzuführen. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Gemäß Bayerischen Denkmalatlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.



**Berücksichtigung:**

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Altlasten** in Form ehemaligen Deponien sind innerhalb des Satzungsbereiches nicht bekannt.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplante Fläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Das Gelände liegt bei ca. 332 m ü. NN und fällt leicht in westliche Richtung ab. An das Planungsgebiet grenzen im Süden ein Wohngebäude, im Westen ein Grünstreifen und daran die Ortsstraße (Feldgasse), im Norden indirekt und im Osten schließen direkt weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Luftbildausschnitt – ohne Maßstab

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und ausgeglichen. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung Norden und Osten hin sind Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.



Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

### **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Satzungsgebietes ist ausgehend von der Ortstraße im Westen über jeweils eine zu erstellende private Zufahrt möglich.

Die Wasserversorgung ist über den Wasserzweckverband Spitzberggruppe sichergestellt.

Die Abwasserableitung kann über einen Anschluss an den in der Feldgasse vorhandenen Druckspiegel - Schmutzwasserkanal erfolgen, dann weiter mit Hilfe der Pumpstation von der Druckleitung zur Kläranlage Atting.

Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Privatgrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden ohne Überleitung irgendwohin.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens Heider in Wörth a. d. Donau möglich.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt.



## 4. Verfahrensablauf

### 4.1 Bestandsaufnahme

#### ➤ Natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Gäulandschaften im Dugau“ (064-C) zugerechnet.

Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis großenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden. Auf weniger fruchtbaren kiesig-sandigen Böden stocken überwiegend naturferne Nadelforste. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 °C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm durchschnittliche Regenmenge pro m<sup>2</sup> und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

**Topographie:** Das geplante Planungsgebiet ist relativ eben (ca. 332 m ü. NN).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Im Westen verläuft in Richtung Norden ein straßenparalleler Entwässerungsgraben.

Gemäß dem „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) liegt das nördliche Gebiet (Großteil der Parzelle 2) in einem sog. „wassersensiblen Bereich“. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt, es kann durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote oder Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Aufgrund der intensiven Nutzung mit hohem Ackeranteil und großräumigem Nutzungsmustern ist das Donau-Isar-Hügelland großräumig an **naturnahen und artenreichen Lebensräumen** verarmt. Der Anteil kartierter Biotope an der Gesamtfläche liegt mit 0,9 % weit unter dem Landesdurchschnitt und damit auch unterhalb dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. Auch im Vergleich mit den anderen Naturräumen im Landkreis ist eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Die meist nur kleinflächig anzutreffenden Biotope konzentrieren sich auf die Bachtäler (v.a. Gehölz- und Hochstaudensäume) sowie auf steiler geneigte Hänge entlang der kleineren und größeren Täler (Hecken, Ranken, Abbaustellen). Überwiegend handelt es sich um Gehölzbiotope. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich ausgewiesenen **Biotope** bzw. nach Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.





Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung keine Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) im Bereich des Satzungsgebietes der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Im östlichen Teilbereich würde sich der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald einstellen.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** als Bodenkomplex: Löss, Lösslehm, Decklehm, z.T. Fließerde, Böden aus vorwiegend Schluff bzw. Lehm, angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich kein bekanntes **Bodendenkmal** im Geltungsbereich. Westlich der Feldgasse befindet sich das Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-2-7140-0234 („Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“).

**Baudenkmäler** sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

➤ **Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht bekannt.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit im Bereich der geplanten zwei Zufahrten als Grünstreifen entlang des Entwässerungsgrabens sowie im Bereich der geplanten Wohnbebauung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) dar.

Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen im Osten und Süden an das Satzungsgebiet an. Nördlich verläuft ein Feldweg zu den landwirtschaftlichen Flächen. Westlich verläuft die Feldgasse. Im Süden ist weitere Wohnbebauung bereits vorhanden.

## 4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. **Regelverfahren** bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der **Vereinfach-**



**ten Vorgehensweise** bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da nicht alle Fragen der entsprechenden Checkliste mit ja beantwortet werden können:

So liegt z.B. die gewünschte Grundflächenzahl (GRZ) über 0,35 und Keller sollen trotz erwarteten hohen Grundwasserstands zugelassen werden.

#### **4.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

##### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung**

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um ein für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche und daher vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Das Satzungsgebiet befindet sich in angebundener Lage am nördlichen Rand von Dürnhardt. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsbildprägender Oberflächenformen wie Hang- oder Kuppenlagen und stellt sich im als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) dar.

Gemäß Liste 1a des Leitfadens ist das Satzungsgebiet im Bereich des intensiv genutzten Ackerlandes als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I (oberer Wert)** – einzustufen.

##### **2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden folgende Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Ziff. 5. Satzungstext):

- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise bei den beiden Grundstückszufahrten
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und mind. 2-reihige Gehölzgruppen an den gekennzeichneten Grundstücksgrenzen)
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.



### 3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Bestands-Kategorie I in Verbindung mit Typ A ergibt sich **Feld A I** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 für die landwirtschaftliche Nutzfläche. Aufgrund einiger Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird der mittlere Faktor von 0,45 angesetzt:

| Bestandstyp                  | Bemessungsfläche                                     | Faktor | erforderliche<br>Kompensations-<br>fläche |
|------------------------------|--|--------|---|
| AI                           | Geltungsbereich der Satzung ca. 1.570 m <sup>2</sup> | 0,45   | 706,50 m <sup>2</sup>                     |
| Kompensationsbedarf gerundet |  |        | 710 m <sup>2</sup>                        |

### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation der erforderlichen 710 m<sup>2</sup> ist auf dem Flurstück 2932 der Gemarkung Perkam in Form einer gesondert abgemarkten Ausgleichsfläche im Südosten vorgesehen.



## 5. Satzungstext

Die Gemeinde Rain erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

### § 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche im Ortsteil Dürnhart der Gemeinde Rain wird in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

### § 2

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO (= bauliche Anlagen wie Haupt- u. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) darf max. 0,40 betragen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen bei Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

### § 4

1. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei je Wohngebäude begrenzt.
2. Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt, als max. traufseitige Wandhöhe wird 6,50 m ab OK Feldgasse auf Höhe der jeweils geplanten Hauptgebäude festgelegt.
3. Als zulässige Dachformen werden Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zelt- und Walmdächer für Haupt- und Nebengebäude festgesetzt. Flachdächer sind nicht zulässig.
4. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 10° - 35°.
5. Dachgauben bis max. 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche sind nur bei einer Dachneigung ab 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
6. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in Rot-, Braun- oder Anthrazitönen vorzunehmen.  
Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
7. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgebösch werden; Stützmauern sind hier nicht zulässig.
8. Eine Unterkellerung von Haupt- oder Nebengebäuden ist zulässig.





## § 5

1. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> bebaubare Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
2. Entlang der im Plan gekennzeichneten beiden Grundstücksgrenzen ist auf mind. 50 % der Länge eine mind. 2-reihige Gehölzpflanzung aus freiwachsenden heimischen Gehölzen der folgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 3 m.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 5 %

Auswahlliste:

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm od. Heister, 2x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

|                    |                 |                  |                   |
|--------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Acer campestre     | - Feld-Ahorn    | Prunus padus     | - Trauben-Kirsche |
| Acer platanoides   | - Spitz-Ahorn   | Quercus robur    | - Stieleiche      |
| Betula pendula     | - Weiß-Birke    | Sorbus aria      | - Mehlbeere       |
| Carpinus betulus   | - Hainbuche     | Sorbus aucuparia | - Eberesche       |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche | Tilia cordata    | - Winter-Linde    |
| Prunus avium       | - Vogel-Kirsche |                  |                   |

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme  
(Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):

Apfelsorten:

Brettacher, Danziger Kantapfel, Schöner von Wiltshire (Weiße Wachsrenette), Schöner von Nordhausen, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Landsberger, Roter Eiser, Prinzenapfel, Schöner v. Boskop, Weißer Klarapfel, Karl Miethanner (Lokalsorte aus Kleinlintach b. Bogen), Schöner von Schönstein (Lokalsorte vom nördl. Lkrs.), Fromms Goldrenette (Lokalsorte vom Lallinger Winkel)

Birnensorten:

Gute Graue, Stuttgarter Gaishirtle, Schweizer Wasserbirne, Österr. Weinbirne, Alexander Lucas, Conference

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Italienische Zwetschge

Süßkirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Burlat, Frühe Maikirsche

Sauerkirschsorten:

Koröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Walnuss:

Walnuss-Sämlinge



Sträucher, Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2x verpflanzt, 60-100 cm

|                    |                           |                  |                       |
|--------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel              | Rhamnus frangula | - Faulbaum            |
| Coryllus avellana  | - Haselnuss               | Rosa arvensis    | - Ackerrose           |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn                | Rosa canina      | - Hundsrose           |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen          | Salix caprea     | - Salweide            |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster                | Salix cinerea    | - Grauweide           |
| Lonicera xylosteum | - Gem. Hecken-<br>kirsche | Salix purpurea   | - Purpurweide         |
| Prunus spinosa     | - Schlehe                 | Sambucus nigra   | - Schwarzer Holunder  |
|                    |                           | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

Ein Anteil von max. 20 % an Gartenziersträuchern ist zulässig. Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken.

- Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
- Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).
- Evtl. Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente oder freiwachsende oder entlang anderer als der o.g. Grundstücksgrenzen auch geschnittene Laubgehölz-Hecken). Standort- und Landschaftsbild- untypische Nadelgehölzhecken sind auch hier nicht zulässig. Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).

## § 6

Mit den Baugenehmigungsanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den beiden Grundstücken und für die Ausgleichsfläche vorzulegen.

## § 7

Auf der im Plan gekennzeichneten Teilfläche der Fl. Nr. 2932, Gmkg. Perkam sind folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Entwicklungsziele:

- Anlage einer kleinen Streuobstwiese mit Gehölzgruppe, wie im Plan gekennzeichnet, Gesamtfläche mind. 710 m<sup>2</sup>

Gestaltungsmaßnahmen:

- Pflanzung von 5 Obstbäumen
  - 3 x Schöner v. Boskop und 2 x Gute Graue
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
  - Pflanzung in engmaschiges Drahtgeflecht zum Schutz der Wurzeln vor Wühlmäusen
  - Baumstützen (3-Pfahl-Sicherung) sowie Wildverbiss- und Fegeschutz anbringen
  - Grenzabstände einhalten



- Flächen mit Entwicklungsziel „Gehölzpflanzung mit extensiven Grünland“:
  - Gehölzpflanzung (2 bis 7-reihig):

Reihenabstand ca. 1 m, Abstand in der Reihe ca. 1,5 m, Reihen diagonal versetzt, ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial mit Nachweis der regionalen Herkunft zulässig

Sträucher (95 %; 105 Stück)

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, o.B., Höhe 60-100 cm

Pflanzung in Gruppen zu mind. 3-5 Stück einer Art;

|         |                    |                       |
|---------|--------------------|-----------------------|
| 10 Stck | Cornus sanguinea   | - Roter Hartriegel    |
| 5 Stck  | Corylus avellana   | - Haselnuss           |
| 20 Stck | Crataegus monogyna | - Weißdorn            |
| 15 Stck | Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen      |
| 20 Stck | Ligustrum vulgare  | - Liguster            |
| 10 Stck | Prunus spinosa     | - Schlehe             |
| 10 Stck | Rosa arvensis      | - Acker-Rose          |
| 5 Stck  | Sambucus nigra     | - Schwarzer Holunder  |
| 10 Stck | Viburnum lantana   | - Wolliger Schneeball |

Bäume 2. Wuchsklasse (ca. 5%; 5 Stück)

Mindestqualität: Heister, 2xv., o.B., höhe 125-150 cm

gleichmäßige Verteilung in der Pflanzfläche

|        |                  |                 |
|--------|------------------|-----------------|
| 1 Stck | Acer campestre   | - Feld-Ahorn    |
| 1 Stck | Prunus avium     | - Vogel-Kirsche |
| 3 Stck | Carpinus betulus | - Hainbuche     |

Keine Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmaßnahmen

Grenzabstände zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden einhalten
  - Extensives Grünland:

Zur Aushagerung ist den ersten 5 Jahren eine dreimalige Mahd (1. Schnitt 20.05.-01.06., 2. Schnitt 15.07.-30.07., 3. Schnitt 01.09.-30.09.) erforderlich. Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung.

#### Pflegemaßnahmen:

- Obstbaum-/Gehölzpflanzungen:

Fachgerechte Pflege in den ersten 5 Jahren nach erfolgter Pflanzung, keine Kalkung der Stämme, eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.



- „Extensives Grünland“  
Nach 5 Jahren Aushagerung hat eine zweimal jährliche Pflegemahd zu erfolgen (1. Schnitt 15.06.-10.07.; 2. Schnitt 01.09.-30.09.)
- Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung.
- kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie Bioziden.

Die private Ausgleichsfläche ist durch Grunddienstbarkeit einschließlich Reallast zu sichern. Hierüber ist dem Landratsamt ein Nachweis vorzulegen.

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

## **§ 8**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.





## 6. Textliche Hinweise

### 6.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die zu dulden sind. Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

### 6.2 Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Bereich der Gemeinde Rain ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Planbereich ist daher ggf. vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchzuführen. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

### 6.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert bzw. in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. (Minimierungsmaßnahme). Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vom Bauherrn noch zu prüfen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.



Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Altlasten sind nach Angabe der Gemeinde Rain nicht bekannt, ein Abgleich mit dem Altlastenkataster wird dem Bauherrn empfohlen.

#### 6.4 Sonstige Hinweise

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

|  |
|--|
| <b>7. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB</b> |
|--|

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23-Bauleitplanung, Postfach 100 203, 80076 München
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Straubing
8. Energieversorgung Heider, Wörth a.d. Donau
9. Bayerischer Bauernverband, Straubing
10. Zweckverband zur Wasserversorgung der Spitzberggruppe
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
12. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
13. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Straubing-Bogen
14. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)
15. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer.